



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
OPERATION NON REALISABLE

Délivré par la Maire au nom de la Commune

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	DOSSIER
<i>déposé le</i> 29/06/2026 <i>Affiché le</i> 29/06/2026 <i>par</i> SAS JLF INVEST – M. FERVEL Jean-Laurent <i>situé</i> 93 ROUTE DE COLLEX BOSSY 01210 VERNONNEX <i>pour</i> Modification parcellaire d'un terrain initial de 2562 m ² par division parcellaire en vue de construction : une parcelle de 700 m ² avec ferme existante conservée et un terrain d'assiette de 1862 m ² pour la construction d'un immeuble collectif d'habitation <i>terrain sis</i> 14 Rue des Fontaines <i>Parcelle (s)</i> AC-0108, AC-0109, AC-0356 et AC-0359	CU00135426J0156 Certificat d'Urbanisme Opérationnel

LA MAIRE,

- VU la demande de certificat d'urbanisme susvisée en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la vente d'une maison d'habitation, en application de l'article L410-1 b) du Code de l'Urbanisme ;
- VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L410-1 et suivants et R410-1 et suivants ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) approuvé le 27 février 2020, devenu exécutoire le 18 juillet 2020, et notamment le règlement de la zone UGm1 ;
- VU la modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021, et rendue exécutoire le 27 août 2021 ;
- VU la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUiH approuvée le 09 septembre 2021, et rendue exécutoire le 26 novembre 2021 ;
- VU la modification n°1 approuvée le 15 décembre 2021, et rendue exécutoire le 17 février 2022 ;
- VU la modification simplifiée n°1 approuvée le 27 janvier 2022, et rendue exécutoire le 07 mars 2022 ;
- VU la modification simplifiée n°2 approuvée le 26 avril 2023, et rendue exécutoire le 13 juin 2023 ;
- VU la modification n°5 approuvée le 27 mars 2024, et rendue exécutoire le 05 mai 2024 ;
- VU la procédure de révision générale du PLUiH prise par délibération n°2024-00107 du 27 mars 2024 et le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 17 décembre 2025 au Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex ;
- VU l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 08/07/2026 ;
- VU l'avis tacite du service Eaux Pluviales de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex ;
- VU l'avis tacite d'ENEDIS en date du 29/07/2026 ;
- VU l'avis favorable de la direction départementale des routes de l'Ain, en date du 03/07/2026 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la division d'une propriété bâtie de 2562 m² en deux parcelles distinctes (une parcelle de 700 m² et une parcelle de 1862 m²), pour insérer un immeuble collectif d'habitation, sur des terrains cadastrés section AC-0108, AC-0109, AC-0356 et AC-0359, situé 14 rue des Fontaines, en zone UGm1 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme intercommunal susvisé ;

Considérant que le projet objet de la demande ne précise pas le nombre de logements créés, associés aux besoins générés portant sur les obligations de stationnement et de logements sociaux ;

Considérant que les éléments joints au dossier ne permettent pas de vérifier la conformité du projet par rapport aux articles UG3 et UG7 du règlement écrit du PLUiH en vigueur susvisé, ainsi que de l'OAP Habitat pour les besoins en logements sociaux ;

Considérant que le projet contrevient aux dispositions des articles UG3 et UG7 du règlement écrit du PLUiH susvisé ;

Considérant que le projet objet de la demande ne tient pas compte des dispositions sur l'implantation des constructions, contenues à l'article UG4/2 du règlement écrit du PLUiH ;

Considérant que l'immeuble projeté est implanté à 3,50 m de la limite séparative actuelle ;

Considérant que le projet objet de la demande ne tient pas compte des dispositions sur les aspects des constructions, contenues à l'article UG5/3 du règlement écrit du PLUiH ;

Considérant que le projet ne tient pas compte de l'emplacement réservé SGP 135 au bénéfice de la commune de Saint-Genis-Pouilly pour l'aménagement d'un mode doux ;

Considérant que le projet contrevient aux dispositions des emplacements réservés ;

CERTIFIE
Article 1^{er}

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à vocation Habitat susvisé, en zone UGm1.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, art. R.111-7, R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111.27.

Le terrain est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Le terrain est concerné par un emplacement réservé n° SGP 135 pour l'aménagement modes doux au bénéfice de la Commune pour une surface totale de 180 m².

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	oui	oui	Régie des Eaux Gessiennes	
Électricité	oui	tacite	ENEDIS	
Assainissement	oui	oui	Régie des Eaux Gessiennes	
Voirie	oui	oui	Commune de Saint-Genis-Pouilly - Département de l'Ain	

Article 4

Les taxes suivantes seront exigibles à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement (TA) au taux de 5% (part communale)
- Taxe d'aménagement (TA) au taux de 2,5% (part départementale)
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS)
- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE)
- Taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles :
Délibération du conseil municipal du 07 novembre 2006
- Redevance d'archéologie préventive (RAP).

Article 5

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé sur le fondement des articles L.424-1 et suivants du Code de l'urbanisme, en raison du débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Gex, tenu en Conseil communautaire le 17 décembre 2025.

Fait à Saint-Genis-Pouilly, le 18/08/2026

La Maire,



Sylvie DURAND



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut (ou peuvent) contester la légalité de la décision dans le mois qui suit la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent (Tribunal Administratif de Lyon) d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécurse citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également former un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou un recours hiérarchique auprès du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, lequel doit alors être introduit dans le délai d'un mois suivant la réponse de l'administration. L'absence de réponse au terme d'un mois vaut décision implicite de rejet.

Durée de validité : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.